PROJETO DE LEI Nº 101/2017

Estabelece diretrizes e mecanismos para a implantação da Operação Urbana Loteamento João Paulo II e define programa de melhorias para a área objeto da Operação.

O Povo do Município de Matelândia, Estado do Paraná, por seus representantes na Câmara Municipal aprovou, e o Prefeito Municipal, em seu nome, sanciona a seguinte Lei:

Art. 1º Fica aprovada a Operação Urbana Loteamento João Paulo II, compreendendo um conjunto integrado de intervenções, coordenadas pelo Executivo através da Secretaria Municipal de Viação, Obras e Urbanismo, por seu Departamento de Engenharia, com a participação da Empresa Espaço 3 – Locadora, Imobiliária e Incorporadora Ltda, CNPJ/MF nº 01.524.508/0001-51, visando alcançar transformações urbanísticas com reduzida participação dos recursos públicos.

Parágrafo Único. A área objeto da Operação Urbana Loteamento João Paulo II consta do perímetro assinalado na planta anexa que abrange toda a região sul do Município de Matelândia, contemplando os bairros Vila Pasa e São Cristóvão.

Art. 2º A Operação Loteamento João Paulo II tem como objetivo geral promover o desenvolvimento urbano e melhorar a qualidade de vida dos atuais e dos futuros moradores da área objetivada, promovendo a valorização da paisagem urbana, a melhoria da infraestrutura e da sua qualidade ambiental.

Art. 3º A Operação Urbana Loteamento João Paulo II tem como objetivos específicos:

I - promover o adensamento populacional e o incremento das atividades econômicas, com diversidade de faixas de renda e de atividades, de forma a aproveitar a infraestrutura instalada e prevista;

II - melhorar a infraestrutura da região, especialmente em relação ao esgotamento sanitário;

III – incentivar a preservação do patrimônio ambiental urbano;

IV – incrementar a oferta de espaços públicos e áreas verdes, com a possibilidade de implantação de equipamentos públicos urbanos.

Art. 4º A Operação Urbana Loteamento João Paulo II tem como diretrizes urbanísticas gerais:

I - promover o adensamento e a restruturação da área, pelo estabelecimento de novos padrões de uso e ocupação do solo; visando o controle do uso industrial, a oferta de empregos no setor terciário e de unidades residenciais, e a produção de habitações de interesse social para assentamento da população favelada residente no perímetro;

II - induzir a ocupação racional dos grandes terrenos vazios existentes na região, pelo reparcelamento do solo e da alteração, ampliação e implementação do sistema viário local, tendo em vista as novas diretrizes de uso e ocupação do solo propostas;

IV - viabilizar a melhoria e a expansão do sistema de drenagem na área da Operação e em suas imediações;

V - viabilizar a implantação de equipamentos coletivos e de áreas verdes, tendo em vista o atendimento da população e à melhoria da qualidade ambiental;

VI - garantir à população padrões ambientais e paisagísticos adequados, tanto para criação de espaços públicos que propiciem relações de convívio mais amplo quanto para sua própria segurança;

VII - garantir a participação da população moradora, proprietários e usuários da região, no processo de formulação, discussão, aprovação e implantação do plano da Operação Urbana.

Art. 5º A Operação Urbana Loteamento João Paulo II tem as seguintes diretrizes de uso e ocupação do solo, assinaladas na planta:

I – parâmetro específico para parcelamento dos lotes que não poderão ter metragem inferior a 250 m²;

II – obrigatoriedade de análise de impacto de vizinhança conforme disposto no Plano Diretor;

III – ss construções deverão ser executadas consoante disposto no zoneamento urbano, considerando que a área abrangida pela Operação Urbana Consorciada situa-se na ZRU – Zona Residencial Única;

IV – Nesta área serão permitidas:

a) habitação unifamiliar;
b) Habitações unifamiliares em série;
c) Comércio e serviço vicinal;
d) Comércio e serviço de bairro.

V – Nesta área serão tolerados:

a) Instituições de ensino;
b) Instituições de saúde.

VI – Nesta área serão permissíveis:

a) Habitação institucional;
b) Uso industrial de tipo 1;
c) Uso comunitário destinado a cultos religiosos.

VII – A taxa de ocupação será entre 50-75% e a taxa de permeabilidade entre 40-75%;

VIII – A altura máxima de cada pavimento será de 4m, com recuo frontal entre 3 e 4m e aberturas em divisas com recuo de 1,5m.

Art. 6º Fica o Executivo autorizado a receber, a título de doação, as áreas necessárias à implantação dos melhoramentos públicos propostos pela Operação Urbana, descritos no anexo desta lei.

Parágrafo único. Para as áreas remanescentes dos lotes em que vier a ocorrer a doação citada no "caput" deste artigo, o cálculo da área construída permitida levará em conta a área original dos lotes, aplicando-se o coeficiente de aproveitamento fixado pela Legislação de Uso e Ocupação do Solo em vigor.

Art. 7º Fica o Executivo Municipal autorizado a receber, da Empresa Espaço 3 – Locadora, Imobiliária e Incorporadora Ltda, CNPJ/MF nº 01.524.508/0001-51, o valor de R$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais).

Art. 8º A Secretaria Municipal de Viação, Obras e Urbanismo, por seu Departamento de Engenharia, expedirá certidão declarando a modificação dos índices e características de uso e ocupação do solo, bem como a existência de qualquer outro benefício, mediante comprovação de recebimento da contrapartida prevista nos arts. 6º e 7º.

Art. 9º Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE MATELÂNDIA,
Aos vinte e um dias do mês de agosto de 2017.

ENIO ALVES DE OLIVEIRA
Prefeito em Exercício

MUNICÍPIO DE
MATELÂNDIA

JUSTIFICATIVA AO PROJETO DE LEI Nº 101/2017

SENHOR PRESIDENTE,

SENHORES VEREADORES:

Ancorada na legalidade e atenta aos novos parcelamentos e aos projetos apresentados para a região, a presente proposta de Operação Urbana Consorciada contempla os usos permitidos do solo urbano e a utilização de mecanismos legais de ajuste dos perímetros urbanos ao desenvolvimento e às nuances da realidade, considerando o aproveitamento, os recursos naturais, o parcelamento e a infraestrutura existentes - e propostos - e o interesse público local.

Por meio do estabelecimento de parcerias com o setor privado, o poder público pretende viabilizar os investimentos demandados, especialmente em infraestrutura, transformando a área em ponto impulsionador de desenvolvimento local.

Os estudos foram realizados pelo Município, de modo a prospectarem ocupações qualificadas para a área definida por meio da utilização do instrumento jurídico urbanístico da Operação Urbana Consorciada, previsto no art. 85-87 da Lei n. 2320/2011, Plano Diretor do Município, e no art. 32 e seguintes da Lei n. 10.257/2001, Estatuto da Cidade.

O instrumento da Operação Urbana Consorciada, conforme definido no art. 32 do Estatuto da Cidade, consiste no "conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar, em área determinada, transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental". Trata-se, portanto, de instrumento jurídico-urbanístico com significativo potencial para o delineamento de estratégias de transformação do território, possibilitando a mediação da participação privada, nesse processo, e a recuperação da valorização imobiliária e dos ganhos do mercado imobiliário no empreendimento, por meio de contrapartidas destinadas à coletividade, mediante a coordenação e condução do Poder Público de todo o processo com a participação dos setores envolvidos, representados no Conselho Gestor da Operação.

Uma das principais características das Operações Urbanas é a transformação estrutural do ambiente urbano, combinando capital de investimento público e privado com o redesenho da estrutura fundiária por alterações do uso e da ocupação do solo urbano. Tem-se, assim, que o projeto de requalificação, indutor de reestruturação e de redimensionamento da área de expansão urbanística do Município, de aproveitamento de terrenos e de melhorias sociais, econômicas e ambientais, contribuirá para a implementação das políticas públicas constantes do Plano Diretor de Matelândia.

É a justificativa.

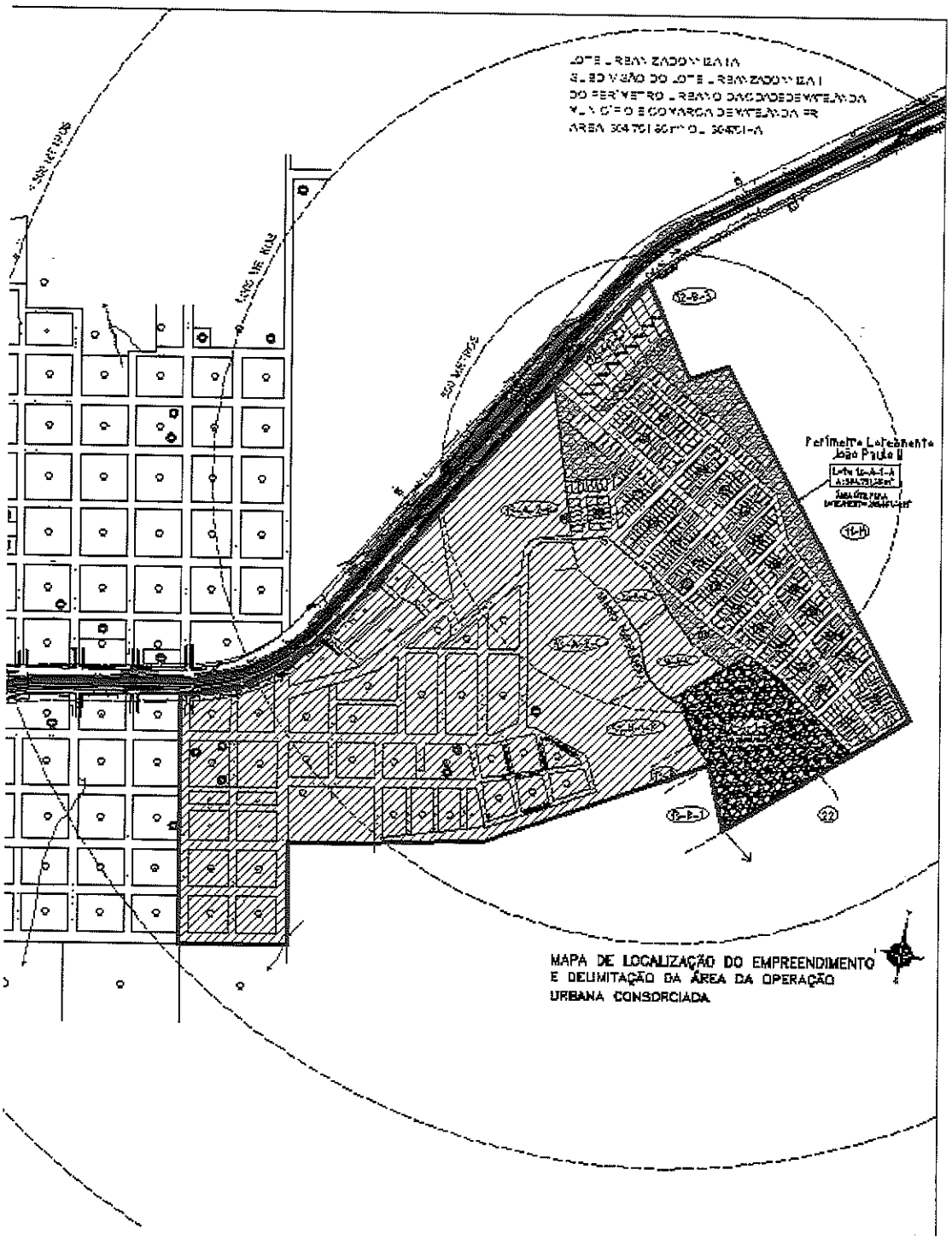
Matelândia (PR), 21 de agosto de 2017.

ENIO ALVES DE OLIVEIRA
Prefeito em Exercício

Av. Duque de Caxias, 800 • Fone/Fax: (45) 3262-8350
CEP 85887-000 • Matelândia • Paraná
e-mail: matelandia@matelandia.pr.gov.br
www.matelandia.pr.gov.br

LEI Nº ____/2017 - ANEXO I

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO E DELIMITAÇÃO DA AREA DE ABRANGÊNCIA DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA LOTEAMENTO JOÃO PAULO II



Av. Duque de Caxias, 800 • Fone/Fax: (45) 3262-8350
CEP 85887-000 • Matelândia • Paraná
e-mail: matelandia@matelandia.pr.gov.br
www.matelandia.pr.gov.br

REGISTRO DE IMÓVEIS
MATELÂNDIA - PARANÁ

JOSÉ SÉRGIO DE LIMA
- OFICIAL -
C.P.F. 275006759-68

REGISTRO GERAL | LIVRO 2 | FICHA 1

MATRÍCULA Nº 20.547 | RUBRICA

MATRÍCULA Nº 20.547 – Protocolo Nº 83.562, de 07 de agosto de 2013.
Imóvel. Lote Rural nº 12-A-1, subdivisão do Lote Rural nº 12-A, do 3º Perímetro do Loteamento deste município e Comarca de Matelândia-PR, com área de **412.754,83M²**. **Limites e Confrontações**: a Noroeste – com a rodovia federal BR 277, e com o lote rural nº 12-A-3; ao Norte: com o lote rural nº 12-B-3; a Nordeste: com o lote rural nº 12-B-3, e com o lote rural nº 11-H; e Sudeste: com o lote rural nº 22; e a Sudoeste - Pelo Arroio Matelândia, com os lotes rurais nºs 13-B-1, 13-B, e 51-U-1-B, e com os lotes rurais nºs 12-A-3, 12-A-2 e 13-A-2-B. ***"Descrição do Perímetro"***: Partindo do marco 01 pela coordenada plana UTM N: 7205492.776 e E: 201197.431, deste, segue por linhas secas, confrontando com a Rodovia Federal BR 277, com distâncias e azimutes: entre os marcos 01 e 02, com 120,51m e AZ: 45°32'26"; entre os marcos 02 e 03, com 82,29m e AZ: 44°04'40"; e do marco 03, com 102,13m e AZ: 46°03'05" até o marco 04; deste, segue, confrontando com o lote rural nº 12-B-3 com o AZ: 160°14'57" e a distância de 232,26m até o marco 05; deste, segue, confrontando com o lote rural nº 12-B-3 com o AZ: 75°30'09" e a distância de 88,70m até o marco 06; deste, segue, confrontando com o lote rural nº 11-H com o AZ: 156°21'36" e a distância de 862,94m até o marco 07; deste, segue, confrontando com o lote rural nº 22 com o AZ: 242°20'36" e a distância de 473,87m até o marco 08; deste, segue, confrontando pelo Arroio Matelândia com o lote rural nº 13-B-1, segue com distâncias e azimutes: entre os marcos 08 e 09, com 71,83m e AZ: 351°59'12"; entre os marcos 09 e 10, com 74,17m e AZ: 351°37'34", deste, segue, confrontando pelo Arroio Matelândia com o lote rural nº 13-B com o azimute de 331°49'48" e a distância de 63,34m até o marco 11; deste, segue, confrontando pelo Arroio Matelândia com o lote rural nº 51-U-1-B com distâncias e azimutes: entre os marcos 11 e 12, com 82,59m e AZ: 343°43'46", entre os marcos 12 e 13, com 26,87m e AZ: 307°07'41"; deste, segue, confrontando com o lote rural nº 12-A-3 com o azimute de 63°18'21" e a distância de 137,54m até o marco 14; deste, segue, confrontando com o lote rural nº 12-A-3 com o azimute de 310°11'35" e a distância de 93,69m até o marco 15; deste, segue, confrontando com o lote rural nº 12-A-3 com azimute de 328°33'15" e a distância de 92,35m até o marco 16; deste, segue, confrontando com o lote rural nº 12-A-2 com o azimute de 333°48'04" e a distância de 90,74m até o marco 17; deste, segue, confrontando com o lote rural nº 12-A-2 com azimute de 313°45'04" e a distância e 114,70m até o marco 18; deste, segue, confrontando com o lote rural nº 12-A-2 com o azimute de 268°54'51" e a distância de 74,70m até o marco 19; deste, segue confrontando com o lote rural nº 13-A-2-B, com o azimute de 356°56'04" e a distância de 336,74m até o marco 01, ponto inicial da descrição deste perímetro, tudo em conformidade com mapa e memorial descritivo do Engº. Civil Sandro Dapieve Carnelose, CREA/PR - 114793-D; ART: 20132796432; CCIR/INCRA 2006/2007/2008/2009 Nº 721.123.319.961-0 – NIRF: 1.741.288-9, citados documentos ficam arquivados neste Ofício.
Registro anterior: AV-1 da matrícula nº 20.471, d/SRI.
Proprietário: **ALEXANDRE GRENDENE BARTELLE**, brasileiro, solteiro, industrial, inscrito no CPF Nº 098.675.970-87, e portador da CI nº 500.635.228-9-RS, domiciliado na cidade de Farroupilha-RS, onde reside à Rua Jardim Cristöffel, 99, apto. 701, Bairro Independência. Em, 21 de agosto de 2013. Oficial

---

R-01-20.547 - Protocolo nº 85.596, de 24 de abril de 2014
Compra e Venda. Pela Escritura Pública de Compra e Venda com Cláusula Resolutiva lavrada em 16 de abril de 2014, a folhas 031/037 do Livro Nº 130-N, do Serviço de Notas desta cidade e Comarca, **o proprietário**: ALEXANDRE GRENDENE BARTELLE, domiciliado na cidade de Farroupilha-RS, onde reside à Rua Ruy Barbosa, 142, aptº. 1201, centro, qualificado na presente, **vendeu o imóvel** desta matrícula, a **ESPAÇO 3 - LOCADORA, IMOBILIÁRIA E INCORPORADORA LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 01.524.508/0001-51, com sede à Av. Rio Grande do Sul, 2.183, centro, na cidade de Medianeira-PR; **pelo preço de R$1.750.000,00** (um milhão, setecentos e cinquenta mil reais), que serão pagos da seguinte forma: **a)** R$875.000,00 (oitocentos e setenta e cinco mil reais) em moeda corrente do país, cujo valor, o Outorgante Vendedor confessa haver contato e recebido, do qual da plena quitação; **b)** e o saldo no valor de R$875.000,00 (oitocentos e setenta e cinco mil reais), será pago através de uma parcela única, no valor total acima descrito com vencimento para 02-10-2014, representada por uma Nota Promissória de nº 01, a ***título pró-solvendo,*** emitido pela Outorgada Compradora, na forme representada por seus Sócios Gerentes e Administradores. *As partes estabelecem a cláusula resolutiva, nos termos dos artigos 127, 128, 474 e 475 do Código Civil Brasileiro.* O imóvel está cadastrado no INCRA, conforme o CCIR 2006/2007/2008/2009, sob nº 721.123.319.961-0, com área total cadastrada de 45,90ha, com 2,55 módulos fiscais, e 2ha de fração mínima de parcelamento, e, na Receita Federal - NIRF sob nº 1.741.288-9; Certidão Negativa de Débitos Ambientais nº 1020135, exp. pelo IAP via internet aos 25-03-2014. Guias: do ITBI nº 21/2014, no valor de R$35.012,00, paga em 25-02-2014; e do Funrejus nº 14009382830147900, no valor de R$1.821,20, pago em 16-04-2014. Emitida a DOI. C/R$676,98 – VRC4.312. Em, 20 de maio de 2014. Oficial

---

AV-02-20.547 - Protocolo nº 87.874, de 19 de janeiro de 2015

20.547

MAT. Nº